

**Geräumige 4-Zimmer Wohnung mit Loggia in  
zentrumsnähe – Moserhofgasse 49, 8010 Graz**



Moserhofgasse 49-02

**Objektnummer: O2100166894**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Moserhofgasse 49
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,06.Bez.:Jakomini
Baujahr:	1965
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	114,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	123,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Gesamtmiete	1.865,00 €
Kaltmiete (netto)	1.425,28 €
Kaltmiete	1.695,45 €
Betriebskosten:	270,17 €

### Infos zu Preis:

inkl. BK und gesetzl. MwSt., ohne HK

### Provisionsangabe:

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner





ImmoZ



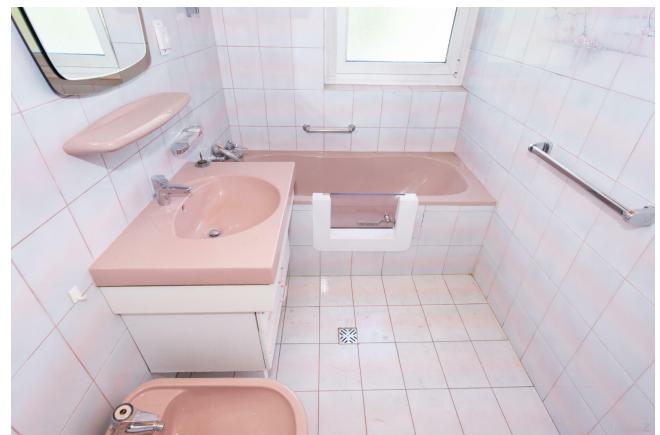
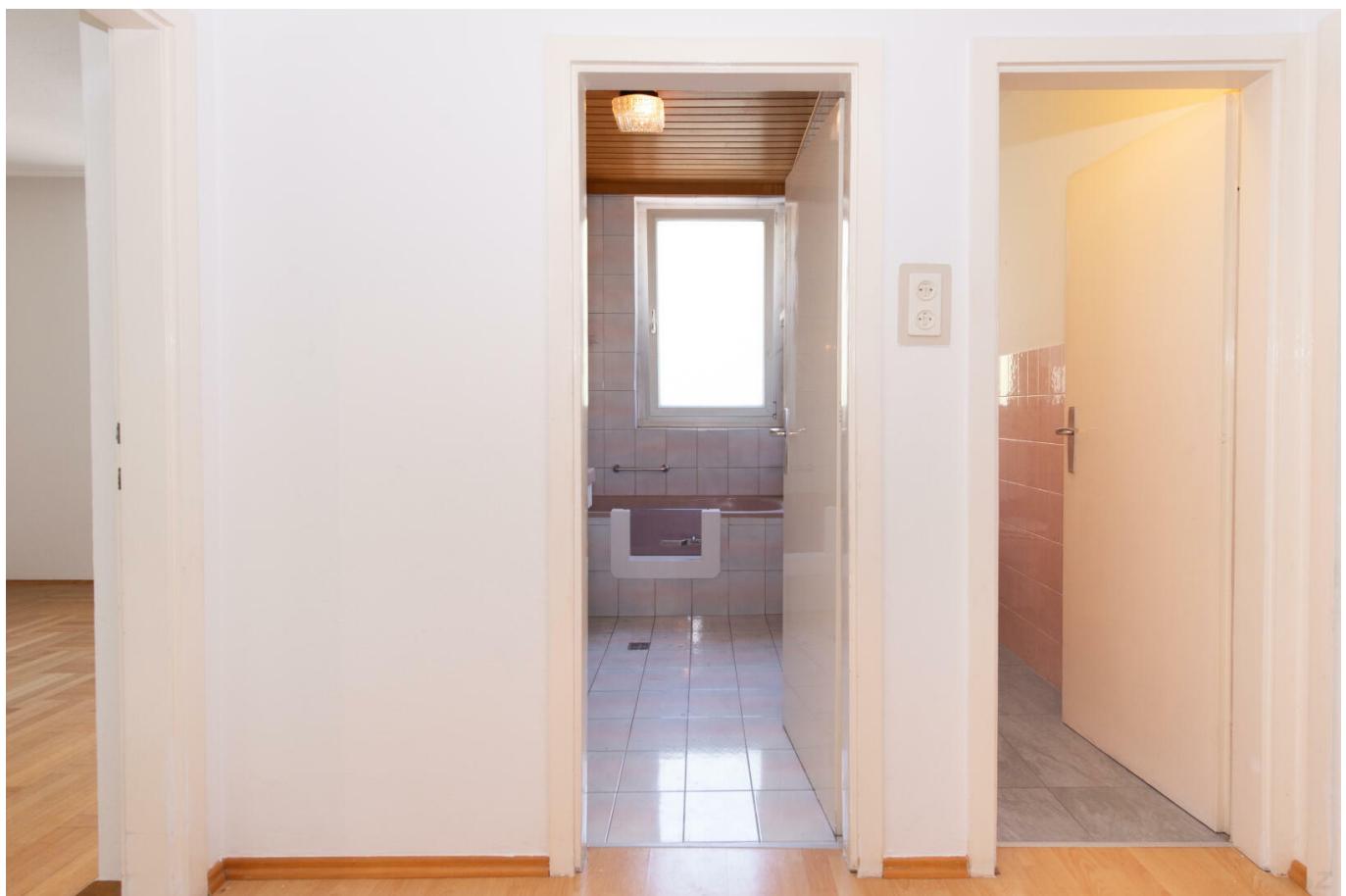


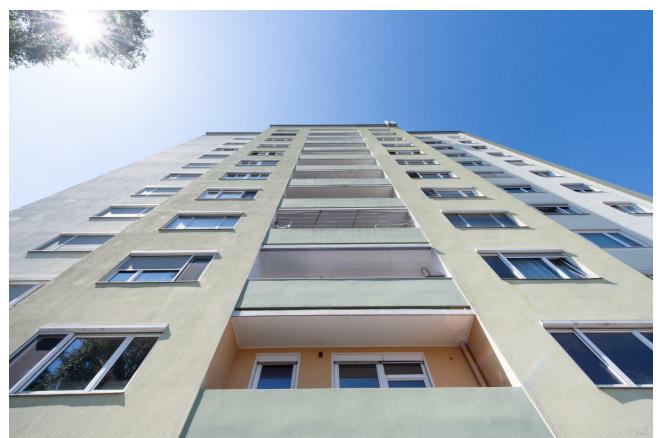
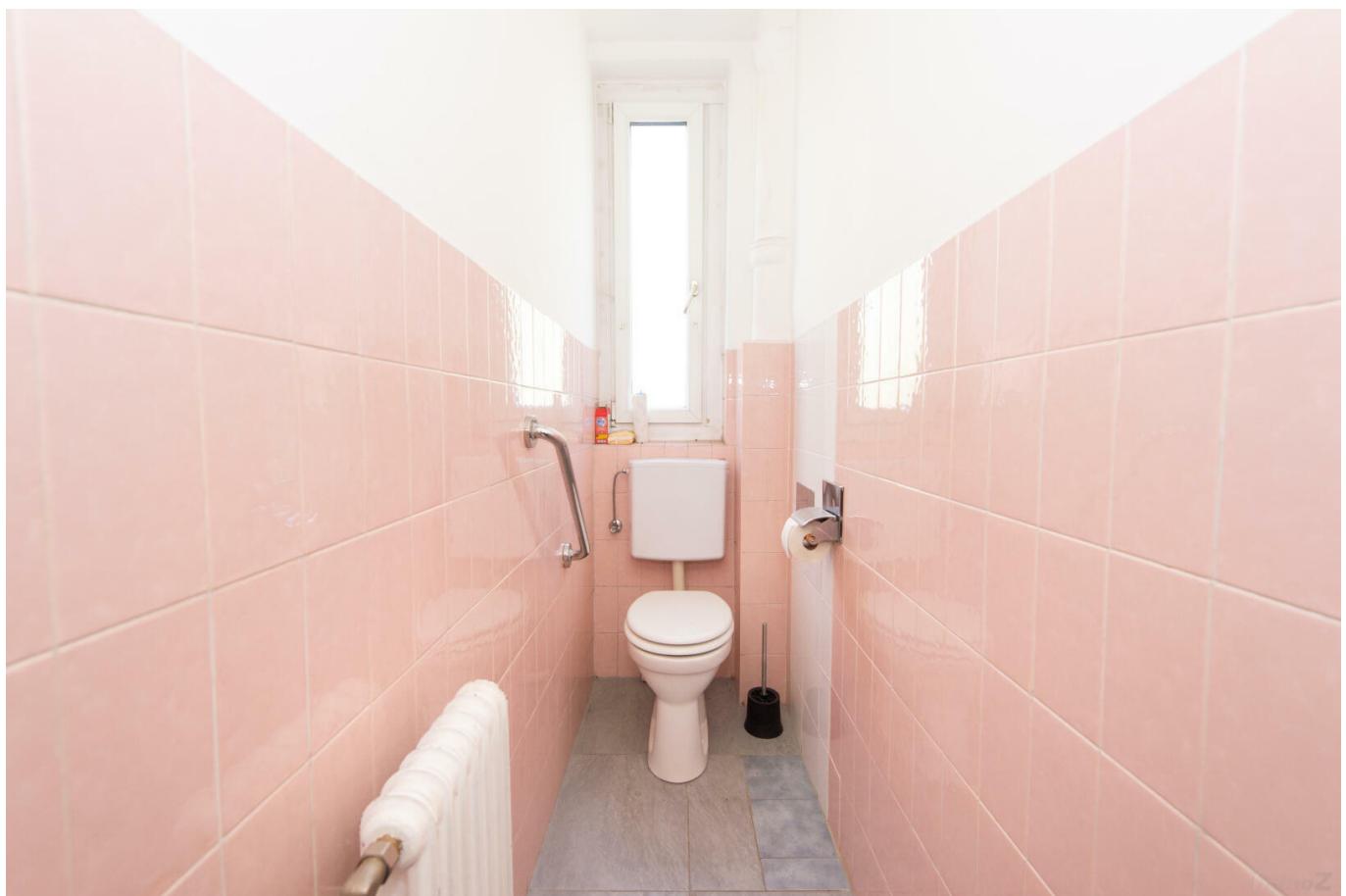














# Objektbeschreibung

**Adresse:** Moserhofgasse 49 , 8010 Graz

**Gesamtnutzfläche:** ca. 123 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 114 m<sup>2</sup>

**Loggia:** ca. 9 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** 2. Obergeschoß mit Lift

**Baujahr:** 1965 | **Letzte Sanierung:** 2009

**Heizung:** Fernwärme

Diese helle und großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung in der beliebten Moserhofgasse bietet viel Platz und Komfort – ideal für Familien, WGs oder alle, die gerne großzügig wohnen.

Auf rund 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung und angenehme Helligkeit. Der gepflegte Parkettboden sorgt für eine behagliche Wohnatmosphäre, während Rollläden an den Fenstern zusätzlichen Komfort bieten.

Das Herzstück der Wohnung bildet die gemütliche Wohnküche mit Platz für einen Essbereich – ideal für gesellige Stunden. Eines der vier Zimmer bietet direkten Zugang zur südlich ausgerichteten Loggia, die zum Entspannen im Freien einlädt.

Das Badezimmer ist mit Wanne, Bidet, Waschbecken und einem Fenster ausgestattet, das WC ist separat begehbar. Ein geräumiger Vorraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und schafft eine angenehme Wohnstruktur.

Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

## Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche mit Essbereich
- 4 Zimmer (eines mit Loggiazugang)
- Badezimmer mit Badewanne, Bidet, Waschbecken und Fenster
- Separates WC
- Südlich ausgerichtete Loggia (ca. 9 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil

## Ausstattung im Überblick:

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fenster mit Rollläden
- Fernwärme
- Lift im Haus

**Hier wohnen Sie ruhig, zentral und mit bester Infrastruktur in unmittelbarer Nähe.** Einkaufsmöglichkeiten, Öffis und Freizeitangebote befinden sich in direkter Umgebung.  
**Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren und selbst überzeugen!**

#### **Heizkosten**

Kostenangaben zzgl. Heizkosten (bisher ~ € 134,20 inkl. 20% USt.) und Stromkosten. Diese werden nach tatsächlichem Bedarf abgerechnet.